

SEMARNAT

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



- I. **Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/DS-0002/07/16 - Cambio de uso de suelo en terrenos forestales (SEMARNAT-02-001).
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener el siguiente dato personal: firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 21).
- IV. **Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Firma Dr. Jorge Iván Cáceres Puig, Delegado Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.**
Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser la del Dr. Jorge Iván Cáceres Puig, sobre una línea horizontal.
- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 02/2017, en la sesión celebrada el 27 de enero de 2017.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

C/43) Gobierno priista, congreso
DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/0716

La Paz, Baja California Sur, a 13 de septiembre de 2016

ASUNTO: Se resuelve la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales por una superficie de 0.922806 Hectáreas, para el desarrollo de proyecto denominado **HILLSIDE**, ubicado en el o los municipio(s) de Los Cabos en el estado de Baja California Sur.

JOSÉ EDUARDO FRIAS GARCÉS

REPRESENTANTE LEGAL DE FLORA INVESTMENTS, S.A. DE C.V.

ANTONIO ALVAREZ RICO E/ OAXACA Y NAYARIT NÚM. 3420 LOCAL B

LAS GARZAS, C.P. 2309

LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR

TÉLEFONO: 612 15 7 55 16; correo electrónico: jprieto65@gmail.com

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de José Eduardo Frias Garcés en su carácter de Representante Legal de Flora Investments, S.A. de C.V. con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 0.922806 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **HILLSIDE**, con ubicación en el o los municipio(s) de Los Cabos en el estado de Baja California Sur, y

RESULTANDO

1. Que mediante FF-SEMARNAT-030 de fecha 29 de junio de 2016, recibido en esta Delegación Federal 01 de julio de 2016, José Eduardo Frias Garcés, en su carácter de Representante Legal de Flora Investments, S.A. de C.V., presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de .922806 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **HILLSIDE**, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Los Cabos en el estado de Baja California Sur, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

Copia de credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de Jose Eduardo Frias Garcés, con número de folio 27810110167371.

Copia certificada del instrumento público número 10,051, emitido por el Licenciado Ricardo Cevallos Valdez, notario público número 18 del estado de baja california sur, con ejercicio en el municipio de los cabos y residencia en esta cabecera municipal en la cual hace constar que celebran por una parte las señoras Gloria Jeanette Wallace y María Guadalupe Yolanda Arellano Brun, ambas representadas en este acto por su Apoderado Legal el señor Ramón Gabriel Mejía Cuadras, para la construcción de FLORA INVESTMENTS, SOCIEDADA ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, LA administración de la sociedad estará a cargo de un administrador único, el cual tendrá todas las facultades y poderes determinados en el estatuto Trigésimo Quinto de esta escritura constitutiva, cuyo texto se tiene aquí por reproducido como si la letra se insertase para los efectos legales a que haya lugar y nombran a PATRICK EDWARD GREENE, quien encontrándose presente en este acto, acepta el cargo conferido protestando su leal desempeño, tomando posesión de su cargo inmediato, se le otorga al señor EDUARDO FRIAS GARCÉS todos los poderes y facultades determinados en la documentación anteriormente mencionado, la duración de la sociedad será de 99 años.



MELCHOR OCAMPO NO. 1045, ENTRE LIC. VERDAD Y MARCELO RUBIO, COL. CENTRO, CP 23000 www.gob.mx/baja-california-sur

Tel: (612) 12 3 93 05; delegado@bcs.semarnat.gob.mx





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/07/16

Copia certificada de un contrato de compraventa que celebran por una parte el H.XI Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, representado por los CC. José Antonio Agundez Montaño, Oswaldo Murillo Martínez, Enrique Pascual Navarro Barajas, Presidente Municipal, Síndico Municipal, Secretario General Municipal respectivamente, a quien en lo sucesivo y para efectos del presente convenio se les denominara como "EL MUNICIPIO", y de la otra parte la persona moral denominada FLORA INVESTMENTS, S.A. DE C.V., representada en el acto por el C. José Eduardo Frías Garcés, a quien en lo sucesivo se le denominara "LA COMPRADORA", el bien inmueble consiste en un predio identificado como lote número 06, manzana 29, con una superficie de 9,22806 metros cuadrados, con clave número 410-002-029-006, ubicado en Animas Bajas, de la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, que es un terreno en bréña, sin construcciones.

- II. Que por Oficio Núm.SEMARNAT-BCS.02.02.0458/16 de fecha 05 de julio de 2016, la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales de esta Delegación Federal solicitó a la Unidad Jurídica el dictamen de los documentos legales anexos a la solicitud del presente trámite.
- III. Una vez que fueron analizados los documentos legales detallados en el Resultando I de la presente resolución, por oficio número SEMARNAT-BCS.UJ.237/2016 de fecha 05 de julio, la citada Unidad Jurídica emitió el dictamen jurídico en el que manifiesta que al estar demostrado, mediante las copias certificadas de los documentos legales aludidos en el RESULTANDO I, el derecho del promovente para realizar actividades que impliquen el cambio de uso de suelo en los términos del Artículo 120 Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; la solicitud del presente trámite Cumple con lo dispuesto por el Acuerdo por el que se dan a conocer los formatos que aplica la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- IV. Que mediante oficio N° SEMARNAT-BCS.02.02.459/16 de fecha 06 de julio de 2016 recibido el 06 de julio de 2016, esta Delegación Federal, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado **HILLSIDE**, con ubicación en el o los municipio(s) Los Cabos en el estado de Baja California Sur.
- V. Que mediante oficio SDEMARN/SUMARN/261/16 de fecha 12 de julio de 2016, recibido en esta Delegación Federal el día 15 de julio de 2016, el Consejo Estatal Forestal envió la opinión técnica de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado **HILLSIDE**, con ubicación en el o los municipio(s) de Los Cabos en el estado de Baja California Sur donde se desprende lo siguiente:

De la opinión del Consejo Estatal Forestal

El proyecto cumple con el Instrumento de Planeación Urbana, por lo que es Técnica y Ambientalmente viable para el Cambio de Uso de Suelo propuesto.

- vi. Que mediante oficio N° SEMARNAT-BCS.02.02.466/16 de fecha 14 de julio de 2016 esta Delegación Federal notificó a José Eduardo Frías Garcés en su carácter de Representante Legal de Flora Investments, S.A. de C.V. que se llevaría a cabo la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto denominado **HILLSIDE** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Los Cabos en el estado de Baja California Sur atendiendo lo siguiente:

- a) Que no exista inicio de obra que haya implicado cambio de uso de suelo en terrenos forestales;
- b) Que el área donde se llevará a cabo el proyecto, no haya sido afectada por ningún incendio forestal;





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/07/16

- c) Que las coordenadas geográficas o UTM que delimitan el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales correspondan a las manifestadas en el estudio técnico justificativo;
 - d) Que la superficie y vegetación forestal que se pretende afectar, corresponde a lo manifestado en el estudio técnico justificativo;
 - e) El estado de conservación de la vegetación forestal que se pretende afectar;
 - f) Que los volúmenes por especie de las materias primas maderables y no maderables que serán removidas por predio dentro del área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, corresponda con la estimación que se establece en el estudio técnico justificativo;
 - g) Que las medidas de mitigación de impactos ambientales contempladas para el desarrollo del proyecto sean aplicables para el área solicitada para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales;
 - h) Si los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto corresponden a los manifestados en el estudio técnico justificativo;
 - i) Si el área donde se llevará a cabo el proyecto existen tierras frágiles, y;
 - j) Confirmar si la información presentada en el estudio técnico justificativo, corresponde en campo con la de los sitios de muestreos, levantado para la flora silvestre dentro de la superficie solicitada para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales; así como el sitio de muestreo, localizado en el ecosistema de la Subcuenca y/o microcuenca, respecto a lo reportado en el estudio técnico justificativo.
- vii. Que derivado de la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales realizada por el personal técnico de la Delegación Federal y de acuerdo al acta circunstanciada levantada el día 14 de Julio de 2016 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:

Del informe de la Visita Técnica

a) Durante la visita se observó que existe remoción de la vegetación casi en su totalidad, de la superficie solicitada, 00-92-28.060 has. lote No. 6 Manzana No. 29 del predio Animas Bajas, San José del Cabo, B. C. S. únicamente quedando en terreno las siguientes especies 17 Cardones, 9 Ciruelos, 2 Pitahayas dulce, 3 Torotes, 2 Garambullos y 2 Palo verde, en comento con la persona que atendió en la visita el Geol. Jesús José Prieto Mendoza en calidad de prestador de Servicio Técnicos y persona autorizada para oír y recibir notificaciones, dijo que las especies que se especifican quedarán en terreno, ya contando con procedimiento de PROFEPA según EXP. ADMVO. NUM. PFPA/10.3/2C.27/0044-16 RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NÚMERO PFPA/10.1/2C.27/163/2016 implicado en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales. Acta de Inspección 04316 de fecha 28 de abril 2016.
NOTA: se observó un área donde se llevó a cabo el trasplante de ejemplares que se rescataron del predio producto del desmonte realizado.

b) No se observan indicios de afectación por incendios forestales.

c) Se confirma que las coordenadas geográficas o UTM del área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales corresponden a las manifestadas en el estudio técnico justificativo.

d) Se considera que la superficie afectada corresponde a las manifestadas en el estudio técnico justificativo y en cuanto a la vegetación del área solicitada para CUSTF ya fue removida tal como se especifica en el Estudio Técnico Justificativo.



- e) Es importante señalar que dentro del predio donde se pretende la realización del Proyecto Hillside la vegetación ha sido removida casi en su totalidad permaneciendo en sus interiores solo algunos individuos, especificados anteriormente los cuales se pretenden utilizar como parte de la vegetación de las viviendas a desarrollar tal como se especifica en el E. T. J.
- f) Como se mencionó el calculo no fue posible realizar ya que la vegetación natural en la superficie ocupada ya había sido removida.
- g) De acuerdo con las observaciones realizadas en campo, se considera que las medidas de mitigación contempladas para el desarrollo del proyecto son las aplicables.
- h) Se considera que los servicios ambientales que se verán afectados por el desarrollo del proyecto son los indicados en el estudio técnico justificativo.
- i) No se identificaron áreas consideradas como tierras frágiles.
- j) Si corresponde con lo manifestado en el estudio técnico justificativo.
- viii. Que mediante oficio N° SEMARNAT-BCS.02.02.554/16 de fecha 23 de agosto de 2016, esta Delegación Federal, con fundamento en los artículos 2 fracción I, 3 fracción II, 7 fracción XV, 12 fracción XXIX, 16 fracción XX, 117, 118, 142, 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120, 121, 122, 123 y 124 de su Reglamento; en los Acuerdos por los que se establecen los niveles de equivalencia para la compensación ambiental por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, los criterios técnicos y el método que deberá observarse para su determinación y en los costos de referencia para la reforestación o restauración y su mantenimiento, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 28 de septiembre de 2005 y 31 de julio de 2014 respectivamente, notificó a José Eduardo Frias Garces en su carácter de Representante Legal de Flora Investments, S.A. de C.V., que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar ante el Fondo Forestal Mexicano, la cantidad de **\$77,470.84 (setenta y siete mil cuatrocientos setenta pesos 84/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 5.53 hectáreas con vegetación de Matorral sarcocaula, preferentemente en el estado de Baja California Sur.
- ix. Que mediante FOLIO:BCS/2016-0002120 de fecha 24 de agosto de 2016, recibido en esta Delegación Federal el día 24 de agosto de 2016, José Eduardo Frias Garces en su carácter de Representante Legal de Flora Investments, S.A. de C.V., notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$ 77,470.84 (setenta y siete mil cuatrocientos setenta pesos 84/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 5.53 hectáreas con vegetación de Matorral sarcocaula, preferentemente en el estado de Baja California Sur.

Que con vista en las constancias y actuaciones de procedimiento arriba relacionadas, las cuales obran agregadas al expediente en que se actúa; y

CONSIDERANDO

- i. Que esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/07/16

competente para dictar la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 38,39 y 40 fracción XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Que la vía intentada por el interesado con su escrito de mérito, es la procedente para instaurar el procedimiento de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, conforme a lo establecido en los artículos 12 fracción XXIX, 16 fracción XX, 117 y 118 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como de 120 al 127 de su Reglamento.

- iii. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos por los artículos 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como 120 y 121 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, esta Unidad Administrativa se avocó a la revisión de la información y documentación que fue proporcionada por el promovente, mediante sus escritos de solicitud y subsecuentes, considerando lo siguiente:

1.- Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos en el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafos segundo y tercero, esta disposición establece:

Artículo 15...

Las promociones deberán hacerse por escrito en el que se precisará el nombre, denominación o razón social de quién o quiénes promuevan, en su caso de su representante legal, domicilio para recibir notificaciones así como nombre de la persona o personas autorizadas para recibirlas, la petición que se formula, los hechos o razones que dan motivo a la petición, el órgano administrativo a que se dirigen y lugar y fecha de su emisión. El escrito deberá estar firmado por el interesado o su representante legal, a menos que no sepa o no pueda firmar, caso en el cual se imprimirá su huella digital.

El promovente deberá adjuntar a su escrito los documentos que acrediten su personalidad, así como los que en cada caso sean requeridos en los ordenamientos respectivos.

Con vista en las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafo segundo y tercero fueron satisfechos mediante FF-SEMARNAT-030 de fecha 29 de Junio de 2016, el cual fue signado por José Eduardo Frias Garces, en su carácter de Representante Legal de Flora Investments, S.A. de C.V., dirigido al Delegado Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el cual solicita la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por una superficie de .922806 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **HILLSIDE**, con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Los Cabos en el estado de Baja California Sur.

2.- Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos en el artículo 120 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (RLGDFS), que dispone:

Artículo 120. Para solicitar la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, el interesado deberá solicitarlo mediante el formato que expida la Secretaría, el cual contendrá lo siguiente:

I.- Nombre, denominación o razón social y domicilio del solicitante;

II.- Lugar y fecha;

[Firma manuscrita]



III.- Datos y ubicación del predio o conjunto de predios, y

IV.- Superficie forestal solicitada para el cambio de uso de suelo y el tipo de vegetación por afectar.

Junto con la solicitud deberá presentarse el estudio técnico justificativo, así como copia simple de la identificación oficial del solicitante y original o copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el registro público que corresponda o, en su caso, del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, así como copia simple para su cotejo. Tratándose de ejidos o comunidades agrarias, deberá presentarse original o copia certificada del acta de asamblea en la que conste el acuerdo de cambio del uso de suelo en el terreno respectivo, así como copia simple para su cotejo.

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 120, párrafo primero del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, éstos fueron satisfechos mediante la presentación del formato de solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales FF-SEMARNAT-030, debidamente requisitado y firmado por el interesado, donde se asientan los datos que dicho párrafo señala.

Por lo que corresponde al requisito establecido en el citado artículo 120, párrafo segundo del RLGDFS, consistente en presentar el estudio técnico justificativo del proyecto en cuestión, éste fue satisfecho mediante el documento denominado estudio técnico justificativo que fue exhibido por el interesado adjunto a su solicitud de mérito, el cual se encuentra firmado por José Eduardo Frias Garcés, en su carácter de Representante Legal de Flora Investments, S.A. de C.V., así como por ING. VICTOR MANUEL PRADO MARTINEZ en su carácter de responsable técnico de la elaboración del mismo, quien se encuentra inscrito en el Registro Forestal Nacional como prestador de servicios técnicos forestales en el Lib. BCS T-UI Vol. 1 Núm. 1.

Por lo que corresponde al requisito previsto en el citado artículo 120, párrafo segundo del RLGDFS, consistente en presentar original o copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el registro público que corresponda o, en su caso, del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, éstos quedaron satisfechos en el presente expediente con los siguientes documentos:

Copia de credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de Jose Eduardo Frias Garcés, con número de folio 27810110167371.

Copia certificada del instrumento público número 10,051, emitido por el Licenciado Ricardo Cevallos Valdez, notario público número 18 del estado de Baja California Sur, con ejercicio en el municipio de los cabos y residencia en esta cabecera municipal en la cual hace constar que celebran por una parte las señoras Gloria Jeanette Wallace y María Guadalupe Yolanda Arellano Brun, ambas representadas en este acto por su Apoderado Legal el señor Ramón Gabriel Mejía Cuadras, para la construcción de FLORA INVESTMENTS, SOCIEDADA ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, LA administración de la sociedad estará a cargo de un administrador único, el cual tendrá todas las facultades y poderes determinados en el estatuto Trigésimo Quinto de esta escritura constitutiva, cuyo texto se tiene aquí por reproducido como si la letra se insertase para los efectos legales a que haya lugar y nombran a PATRICK EDWARD GREENE, quien encontrándose presente en este acto, acepta el cargo conferido protestando su leal desempeño, tomando posesión de su cargo inmediato, se le otorga al señor JOSE





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/07/16

EDUARDO FRIAS GARCÉS todos los poderes y facultades determinados en el estatuto anteriormente mencionado, la duración de la sociedad será de 99 años.

Copia certificada de un contrato de compraventa que celebran por una parte el H.XI Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, representado por los CC. José Antonio Agundez Montaña, Oswaldo Murillo Martínez, Enrique Pascual Navarro Barajas, Presidente Municipal, Síndico Municipal, Secretario General Municipal respectivamente, a quien en lo sucesivo y para efectos del presente convenio se les denominara como "EL MUNICIPIO", y de la otra parte la persona moral denominada FLORA INVESTMENTS, S.A. DE C.V., representada en el acto por el C. José Eduardo Frías Garcés, a quien en lo sucesivo se le denominara "LA COMPRADORA", el bien inmueble consiste en un predio identificado como lote número 06, manzana 29, con una superficie de 9,22806 metros cuadrados, con clave número 410-002-029-006, ubicado en Animas Bajas, de la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, que es un terreno en breña, sin construcciones.

Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de contenido del estudio técnico justificativo, los cuales se encuentran establecidos en el artículo 121 del RLGDFS, que dispone:

Artículo 121. Los estudios técnicos justificativos a que hace referencia el artículo 117 de la Ley, deberán contener la información siguiente:

I.- Usos que se pretendan dar al terreno;

II.- Ubicación y superficie del predio o conjunto de predios, así como la delimitación de la porción en que se pretenda realizar el cambio de uso del suelo en los terrenos forestales, a través de planos georeferenciados;

III.- Descripción de los elementos físicos y biológicos de la cuenca hidrológico-forestal en donde se ubique el predio;

IV.- Descripción de las condiciones del predio que incluya los fines a que esté destinado, clima, tipos de suelo, pendiente media, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna;

V.- Estimación del volumen por especie de las materias primas forestales derivadas del cambio de uso del suelo;

VI.- Plazo y forma de ejecución del cambio de uso del suelo;

VII.- Vegetación que deba respetarse o establecerse para proteger las tierras frágiles;

VIII.- Medidas de prevención y mitigación de impactos sobre los recursos forestales, la flora y fauna silvestres, aplicables durante las distintas etapas de desarrollo del cambio de uso del suelo;

IX.- Servicios ambientales que pudieran ponerse en riesgo por el cambio de uso del suelo propuesto;

X.- Justificación técnica, económica y social que motive la autorización excepcional del cambio de uso del suelo;

XI.- Datos de inscripción en el Registro de la persona que haya formulado el estudio y en su caso, del responsable de dirigir la ejecución;





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/07/16

XII.- Aplicación de los criterios establecidos en los programas de ordenamiento ecológico del territorio en sus diferentes categorías;

XIII.- Estimación económica de los recursos biológicos forestales del área sujeta al cambio de uso de suelo;

XIV.- Estimación del costo de las actividades de restauración con motivo del cambio de uso del suelo, y

XV.- En su caso, los demás requisitos que especifiquen las disposiciones aplicables.

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 121 del RLGDFS, fueron satisfechos por el interesado mediante la información vertida en el estudio técnico justificativo entregado en esta Delegación Federal, mediante FF-SEMARNAT-030, de fecha 29 de Junio de 2016.

Por lo anterior, con base en la información y documentación que fue proporcionada por el interesado, esta autoridad administrativa tuvo por satisfechos los requisitos de solicitud previstos por los artículos 120 y 121 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como la del artículo 15, párrafos segundo y tercero de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

- v. Que con el objeto de resolver lo relativo a la demostración de los supuestos normativos que establece el artículo 117, párrafo primero, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, de cuyo cumplimiento depende la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales solicitada, esta autoridad administrativa se avocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, considerando lo siguiente:

El artículo 117, párrafo primero, de la LGDFS, establece:

ARTICULO 117. La Secretaría sólo podrá autorizar el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por excepción, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los estudios técnicos justificativos que demuestren que no se compromete la biodiversidad, ni se provocará la erosión de los suelos, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación; y que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo. Estos estudios se deberán considerar en conjunto y no de manera aislada.

De la lectura de la disposición anteriormente citada, se desprende que a esta autoridad administrativa sólo le está permitido autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por excepción, cuando el interesado demuestre a través de su estudio técnico justificativo, que se actualizan los supuestos siguientes:

1. Que no se comprometerá la biodiversidad,
2. Que no se provocará la erosión de los suelos,
3. Que no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación, y
4. Que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo.





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/07/16

En tal virtud, con base en el análisis de la información técnica proporcionada por el interesado, se entra en el examen de los cuatro supuestos arriba referidos, en los términos que a continuación se indican:

1. Por lo que corresponde al **primero de los supuestos**, referente a la obligación de demostrar que **no se comprometerá la biodiversidad**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que:

Para determinar el estado de conservación de los ecosistemas del área, riqueza, abundancia y biodiversidad, se aplicó del índice de diversidad de Shannon-Wiener (H); las asociaciones de vegetación mantienen estándares de diversidad similares; tanto en el área de influencia como dentro de las superficies solicitadas para CUSTF. Es importante señalar que para el caso del VS Matorral Sarcocaula al tratarse de una vegetación secundaria donde las especies que se distribuyen se encuentran también en el matorral sarcocaula, no se consideró necesario el levantamiento de información en la microcuenca en esta VS; ya que se sobreentiende que si son las mismas especies al ser una asociación con menor riqueza, automáticamente el índice de diversidad es menor al matorral Sarcocaula.

De acuerdo a lo anterior podemos concluir que con el desarrollo del proyecto no se pondrá en riesgo la diversidad natural existente en la superficie solicitada para CUSTF, dado que a nivel área de influencia estas asociaciones de vegetación se encuentran bien representadas.

De cualquier forma, el proyecto propone como principales medidas de mitigación para asegurar que con el CUSTF no se ponga en riesgo la biodiversidad del área de influencia, se busca que el ecosistema del área sea reforzado con la aplicación de un programa de rescate, colecta y/o reubicación de flora que considera aquellas especies que resultaron con una mayor abundancia relativa; de tal manera que se permitirá minimizar los impactos ocasionados a los ecosistemas y especies florísticas del área.

De lo anterior, se puede concluir que, el tipo de vegetación forestal identificado dentro de las superficies solicitadas para CUSTF, está bien representado en el área de influencia, que los índices de diversidad encontrados concuerdan con lo que se reporta por diversos estudios realizados en la zona y que la ejecución del proyecto no compromete la biodiversidad existente en el área de influencia, que no se identificaron especies de flora nativas que sean exclusivas de las superficies solicitadas para CUSTF, que no se identificaron especies de flora enlistadas en alguna categoría de riesgo conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010; por lo que con la propuesta de aplicación de un programa de rescate, colecta y/o reubicación de flora que considera las especies nativas; será posible minimizar los impactos ocasionados a los ecosistemas y especies florísticas del área.

Con base en los razonamientos arriba expresados y en los expuestos por el promovente, esta autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la primera de las hipótesis normativas establecidas por el artículo 117 párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstos ha quedado técnicamente demostrado que el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en cuestión, **no compromete la biodiversidad.**

2.- Por lo que corresponde al **segundo de los supuestos**, referente a la obligación de demostrar que **no se provocará la erosión de los suelos**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo, se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que:

[Firma manuscrita]





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/07/16

En la superficie solicitada para CUSTF se presentan dos tipos de suelo REGOSOL y LITOSOL. El Regosol Eutrófico, se caracterizan por ser suelos con un manto de material suelto, sobrepuesto a la capa dura de la tierra, principalmente compuesto por gravas. Proceden en gran medida de la desintegración de los diferentes materiales litológicos que conforman a los sistemas montañosos. En la Llanura Costera los regosoles están constituidos por depósitos litorales, originados en su mayoría por la acción del oleaje, que provoca la formación de largas y angostas barras paralelas; así como que estos suelos sean inestables y profundos; sin embargo, su textura con elevado contenido de arena, determina que el drenaje interno sea excesivo y su productividad agropecuaria casi nula. Son de textura media y presentan una fase física lítica (INEGI, 1995).

Por su parte, los litosoles se distinguen por tener una profundidad menor a los 10 cm. Se localizan en las sierras, en laderas, barrancas y malpaís, así como en lomeríos y algunos terrenos planos. Tiene características muy variables, pues pueden ser fértiles o infértiles, arenosos o arcillosos. Su susceptibilidad a la erosión depende de la zona en donde se encuentren, de la topografía y del mismo suelo (INEGI, 1995).

Con la intención de obtener un dato cuantitativo de la pérdida de suelo y degradación del mismo, dentro de las superficies solicitadas para CUSTF, con el cálculo de la pérdida de suelo por la erosión hídrica con la metodología RUSLE, se estimó la pérdida de suelo dentro de las superficies solicitadas para CUSTF, la metodología completa utilizada para esta estimación se presenta en el apartado IV.3.2. del presente documento, los resultados de este cálculo se presentan a continuación:

En el caso de los suelos característicos de las superficies solicitadas para CUSTF, hay procesos dentro del paisaje que no permiten su completo desarrollo. Por consiguiente, su recuperación así como incremento en su calidad son difíciles de dar.

Por lo anterior, con base en los razonamientos arriba expresados, esta autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la segunda de las hipótesis normativas establecidas por el artículo 117, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto a que, con éstos ha quedado técnicamente demostrado que con el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en cuestión, no se provocará la erosión de los suelos.

3.- Por lo que corresponde al tercero de los supuestos arriba referidos, relativo a la obligación de demostrar que no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

De acuerdo a INEGI (1995), la zona de la microcuenca que forma el área de estudio, pertenece a la Región Hidrológica RH6; misma que está constituida por tres grandes cuencas, las cuales son Cuenca La Paz- Cabo San Lucas, Cuenca Isla Coronados-Bahía de La Paz y Cuenca Arroyo Frijol- Arroyo San Bruno. El proyecto se localiza inmerso dentro la cuenca La Paz - Cabo San Lucas y a su vez dentro de un par de microcuencas que suman una superficie de 3,007,235 ha.

Por lo anterior, con base en las consideraciones arriba expresadas, esta autoridad administrativa estima que se encuentra acreditada la tercera de las hipótesis normativas que establece el artículo 117, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstos ha quedado técnicamente demostrado que con el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en cuestión, no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/07/16

captación.

4.- Por lo que corresponde al **cuarto de los supuestos** arriba referidos, referente a la obligación de **demostrar que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo, se desprende lo siguiente:

Justificación económica

- Considerando las características naturales de la superficie del predio y su condiciones actuales, en los que se incluyen el tipo y densidad de especies de flora, la casi nula presencia de fauna, su calidad ecológica y los reducidos servicios ambientales que proporciona, no hacen posible que la superficie sea incorporada al aprovechamiento sostenido ya que su posibilidad de obtener ingresos son muy reducidas.
- Para incorporar el terreno al programa de pago de servicios ambientales, es necesario que el mismo aporte éstos de manera cualitativa y cuantitativa, condición que no cumple.
- Se generará durante la ejecución del proyecto por concepto de urbanización, una derrama económica importante que impactará en los ingresos del Municipio. Estado y empleados del orden de los \$5,000,000.00 de pesos vía el pago de impuestos, salarios, compras, etc.
- La venta de las viviendas aun cuando sus materiales de construcción se consideran de bajo costo, aportará al promoverse un aproximado de 10,000,000.00 de pesos.

Justificación social

En el proceso de ejecución, se crearán alrededor de 50 fuentes de empleo temporal.

- La ejecución del proyecto, obedece a las demandas actuales de infraestructura turística residencial.
 - Se cuenta con el dictamen municipal favorable respecto a la ejecución del desarrollo habitacional así como con las factibilidades positivas para la prestación de los servicios públicos como el agua, energía eléctrica, etc.
 - La implementación del proyecto contribuirá a que varias personas formen o incrementen su patrimonio familiar.
 - Con la realización del proyecto, se reduce el riesgo de que el terreno sea invadido y convertido en un asentamiento humano irregular.
 - La ejecución del proyecto permitirá mejorar el acceso a la localidad de Animas Bajas y otros puntos cercanos, lo cual contribuirá a mejorar el intercambio de bienes y servicios a través del puente que une a esta zona con San José del Cabo.
- v. Considerando las características naturales de la superficie del predio y su condiciones actuales, en los que se incluyen el tipo y densidad de especies de flora, la casi nula presencia de fauna, su calidad ecológica y los reducidos servicios ambientales que proporciona, no hacen posible que la superficie sea incorporada al aprovechamiento sostenido ya que su posibilidad de obtener ingresos son muy reducidas.

Con base en las consideraciones arriba expresadas, esta autoridad administrativa estima que se encuentra acreditada la cuarta hipótesis normativa establecida por el artículo 117, párrafo

[Firma manuscrita]



primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstas ha quedado técnicamente demostrado que el uso alternativo del suelo que se propone es más productivo a largo plazo.

- v. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad administrativa le impone lo dispuesto por el artículo 117, párrafos segundo y tercero, de la LGDFS, esta autoridad administrativa se avocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, observándose lo siguiente:

El artículo 117, párrafos. segundo y tercero, establecen:

En las autorizaciones de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, la autoridad deberá dar respuesta debidamente fundada y motivada a las propuestas y observaciones planteadas por los miembros del Consejo Estatal Forestal.

No se podrá otorgar autorización de cambio de uso de suelo en un terreno incendiado sin que hayan pasado 20 años y que se acredite fehacientemente a la Secretaría que el ecosistema se ha regenerado totalmente, mediante los mecanismos que para tal efecto se establezcan en el reglamento correspondiente.

- 1.- En lo que corresponde a la opinión del Consejo Estatal Forestal recibida el 14 de julio de 2016 mediante minuta de fecha 12 de julio de 2016.

El proyecto cumple con el Instrumento de Planeación Urbana por lo que es Técnica y Ambientalmente viable para el Cambio de Uso de Suelo

Por lo que corresponde a la prohibición de otorgar autorización de cambio de uso de suelo en un terreno incendiado sin que hayan pasado 20 años, se advierte que la misma no es aplicable al presente caso, en virtud de que no se observó que el predio en cuestión hubiere sido incendiado, tal y como se desprende del informe de la visita técnica realizada en el sitio del proyecto, en la que se constató que NO se observó vestigios de incendios forestales.

- vi. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad le impone lo dispuesto por el artículo 117, párrafo cuarto, de la LGDFS, consistente en que las autorizaciones que se emitan deberán integrar un programa de rescate y reubicación de las especies de vegetación forestal afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, así como atender lo que dispongan los programas de ordenamiento ecológico correspondientes, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables, derivado de la revisión del expediente del proyecto que nos ocupa se encontró lo siguiente:

De conformidad con el artículo 123 Bis del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, publicado en el DOF del 24 de febrero de 2014 y normatividad aplicable, se anexa a la presente resolución el Programa de Rescate y Reubicación de Especies de la Vegetación Forestal Afectada.

En relación con la vinculación del Proyecto este se encuentra dentro de la Región Ecológica 4.32 y la Unidad Biofísica Ambiental Sierras y Piedemonte El Cabo (UAB-5) del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) la cual cuenta con una política ambiental de Protección, Preservación y Aprovechamiento Sustentable.

Le aplica con las Estrategias Sectoriales: 1, 2, 4, 7, 8, 12, 22, 23.

Tipo de Estrategia: A) Preservación, **Medida** 1. Conservación in situ de los ecosistemas y su





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/07/16

biodiversidad. **Forma de cumplir con el proyecto:** La ejecución del rescate de plantas y la construcción poco invasiva del proyecto permitirá cumplir con esta estrategia. 2. Recuperación de especies en riesgo. No se observaron especies en riesgo.

Tipo de Estrategia: B) Aprovechamiento Sustentable **Medida 4.** Aprovechamiento sustentable de ecosistemas, especies, genes y recursos naturales. **Forma de cumplir por el proyecto:** La planeación y el diseño del proyecto fueron realizados pensando en la sustentabilidad ambiental al ser de bajo impacto y aporte o mejora de condiciones ambientales. **Medida 7.** Aprovechamiento Sustentable de los Recursos Forestales. **Forma de cumplir por el proyecto:** La implementación de los jardines orgánicos favorecerá el aprovechamiento sustentable de los recursos forestales. **Medida 8.** Valoración de los Servicios Ambientales. **Forma de cumplir por el proyecto:** No se ha implementado en México el mercado de servicios ambientales.

Tipo de Estrategia: C) Protección de los Recursos Naturales **Medida 12.** Protección de Ecosistemas. **Forma de cumplir por el proyecto:** Considerando el bajo impacto del proyecto y los aportes ambientales del mismo, se ayudará a proteger los ecosistemas.

Tipo de Estrategia: E) Aprovechamiento sustentable de recursos naturales no renovables y actividades económicas de producción y servicios. **Medida 22.** Orientar la política turística del territorio hacia el desarrollo regional. **Forma de cumplir por el proyecto:** La ubicación del proyecto en una localidad rural le da a este proyecto una orientación regional. **Medida 23.** Sustener y diversificar la demanda turística doméstica e internacional con mejores relaciones consumo (gastos del turista) - beneficio (valor de la experiencia, empleos mejor remunerados y desarrollo regional). **Forma de cumplir por el proyecto:** El proyecto forma parte de la diversificación de los tipos de turismo, en los cuales son de baja demanda ambiental y amplio beneficio económico.

Si existiera, incluir: Número o clave de la UGA donde se ubica el proyecto.

También es aplicable al proyecto el **Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos.**

La Unidad de Gestión Ambiental aplicable es la T15, la cual tiene una política de Aprovechamiento con aptitud de Turismo y Conservación de Baja densidad y poca demanda al ambiente.

Los criterios aplicables para el proyecto y como se pretende dar cumplimiento. Examinar si el POET permite el CUSTF o no.

Criterio General: Abasto de agua. **Criterio Particular:** A-1. Los desarrollos turísticos proyectados en esta unidad, deberán asegurar su propio abasto de agua y el de los núcleos de población que generen, sin menoscabo del recurso para las localidades aledañas, preferentemente para ello el establecimiento de plantas desalinadoras y otras tecnologías de aprovechamiento de agua. **Cumplimiento:** Los consumos de agua son considerados bajos de tal forma que no se menoscaba la disponibilidad del recurso.

Criterio General: Consumo de Agua. **Criterio Particular B-1.** Incluir dentro de las normas para los permisos de construcción del municipio, el requisito de utilizar técnicas de generación y ahorro de agua potable. **Cumplimiento:** Se aplicarán Tecnologías ahorradoras en todos los servicios hacia el interior del proyecto. **Criterio Particular B-2** Aplicar un sistema de tarifa preferencial por categoría de usuarios y volumen de consumo, que fomente el ahorro y el uso eficiente del recurso con base en la normatividad municipal. **Cumplimiento:** Le corresponde a las autoridades. **Criterio Particular B-3.** Arroyos oasis y manantiales: El microclima que se desarrolla a lo largo de arroyos, oasis y manantiales, es de importancia para especies animales





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/07/16

y vegetales endémicas de estas micro regiones, además de abastecer a varias comunidades, estos cuerpos de agua superficial son la única fuente de abasto de agua que perdura hasta varios años, por lo que se deberá: **Cumplimiento:** No se construirán represas. No se asentarán núcleos urbanos en los cauces de los arroyos. No se explotarán recursos hidrológicos superficiales.

Criterio General: Asentamientos humanos. **Criterio Particular:** F-1. Las construcciones y obras de urbanización, deberán respetar los cauces de los arroyos y escurrimientos. **Cumplimiento:** Se respetarán los arroyos y zonas federales. **Criterio Particular F-2.** La vegetación nativa deberá conservarse selectivamente y usarse preferentemente en las áreas verdes de las construcciones. **Cumplimiento:** Las áreas ajardinadas se forestarán con estas especies locales.

Criterio General: Agua potable. **Criterio Particular:** Sistema de tratamiento de aguas residuales de no existir una red cercana para su conexión. **Cumplimiento:** Ya existe una red. **Criterio Particular:** Disposición diaria de desechos sólidos y aquellos que señalen los reglamentos respectivos. **Cumplimiento:** Se realizará en convenio con la autoridad municipal. **Criterio Particular:** Sistema de seguridad contra incendios y aqueros que señalen los reglamentos respectivos. **Cumplimiento:** Se establecerán pláticas con las autoridades para traer a corto plazo. **Criterio Particular:** F-7 No deberá permitirse el desarrollo en áreas inundables o parcialmente inundables. **Cumplimiento:** La ubicación del proyecto cumple con estos criterios.

Criterio General: Desarrollo turístico. **Criterio Particular:** I-3. Todo tipo de desechos en desarrollos turísticos se deberán disponer en los sitios autorizados por el H. Ayuntamiento. **Cumplimiento:** En convenio con la autoridad municipal. **Criterio Particular:** I-4. En las áreas no construidas se deberá de mantener la cubierta vegetal original y en los espacios abiertos construidos, la correspondiente a los estratos arbóreos y arbustivos. **Cumplimiento:** Esto se cumplirá parcialmente ya que en algunas áreas se construirán jardines orgánicos. **Criterio Particular:** I-6 No deberá permitirse el desarrollo de áreas inundables o parcialmente inundables si causan un impacto negativo y si no cuentan con las obras de protección necesarias. **Cumplimiento:** El proyecto cumple con este criterio. **Criterio Particular:** I-7. Toda construcción turística deberá garantizar la permanencia del 50% de áreas naturales libres de construcción del total de la superficie del terreno donde se lleve a cabo el proyecto. **Cumplimiento:** El proyecto cumple con este criterio. **Criterio Particular:** I-8. Deberán de mantenerse y protegerse las áreas de vegetación que permitan la recarga de acuíferos. **Cumplimiento:** El proyecto cumple con este criterio. **Criterio Particular:** I-12. Solo podrán desmontarse las áreas necesarias para las construcciones y caminos de acceso, de conformidad al avance del proyecto. **Cumplimiento:** Así se realiza, de forma paulatina.

El Proyecto denominado "Hillside", en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, de Baja California Sur, se encuentra comprendido en el Plan de Ordenamiento Ecológico General del Territorio dentro de la Región Ecológica 4.32 y la Unidad Biofísica Ambiental Sierras y Piemonte El Cabo (UAB-5), la cual cuenta con una política ambiental de Protección, Preservación y Aprovechamiento Sustentable tiene como su Eje Rector del Desarrollo la "Preservación de flora y fauna"; la actividad coadyuvante del desarrollo es el Turismo; los proyectos asociados al desarrollo son Forestal y Minería; y otros sectores de interés para la región. La UAB 5 establece una serie de estrategias dirigidas a: (i) lograr la sustentabilidad ambiental del territorio (Grupo I); (ii) mejoramiento del sistema social e infraestructura urbana (Grupo II); (iii) fortalecimiento de la gestión y la coordinación institucional (Grupo III). Las estrategias incluidas en el Grupo I son las que tienen relación directa con el Proyecto "Hillside"; a continuación se presenta la vinculación de éste con dichas estrategias, haciendo evidente la compatibilidad de la obra y actividad que se pretende realizar en la región con el POEGT.

También le es aplicable el ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano del Municipio de





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/07/16

Los Cabos le ubica en la Unidad de Gestión Ambiental T15, con una política de Aprovechamiento con aptitud de Turismo y Conservación. Además de estar comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano de San José del Cabo- Cabo San Lucas (PDU 2040).

- viii. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de la obligación establecida por el artículo 118 de la LGDFS, conforme al procedimiento señalado por los artículos 123 y 124 del RLGDFS, ésta autoridad administrativa se abocó al cálculo del monto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento, determinándose lo siguiente:

Mediante oficio N° SEMARNAT-BCS.02.02.554/16 de fecha 23 de agosto de 2016, se notificó al interesado que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar al Fondo Forestal Mexicano (FFM) la cantidad de **\$77,470.84 (setenta y siete mil cuatrocientos setenta pesos 84/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 5.53 hectáreas con vegetación de Matorral sarcocaulé, preferentemente en el estado de Baja California Sur.

- ix. Que en cumplimiento del requerimiento de esta autoridad administrativa y dentro del plazo establecido por el artículo 123, párrafo segundo, del RLGDFS, mediante FOLIO:BCS/2016-0002120 de fecha 24 de agosto de 2016, recibido en esta Delegación Federal el 24 de agosto de 2016, José Eduardo Frías Garcés, en su carácter de Representante Legal de Flora Investments, S.A. de C.V., presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$ 77,470.84 (setenta y siete mil cuatrocientos setenta pesos 84/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 5.53 hectáreas con vegetación de Matorral sarcocaulé, para aplicar preferentemente en el estado de Baja California Sur.

Por los razonamientos arriba expuestos, de conformidad con las disposiciones legales invocadas y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 32 Bis fracciones III, XXXIX y XLI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 12 fracciones XXIX, 16 fracciones XX, 58 fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 16 fracciones VII y IX, 59 párrafo segundo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 38, 39 y 40 fracción XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. - AUTORIZAR por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 0.922806 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado **HILLSIDE**, con ubicación en el o los municipio(s) de Los Cabos en el estado de Baja California Sur, promovido por José Eduardo Frías Garcés, en su carácter de Representante Legal de Flora Investments, S.A. de C.V., bajo los siguientes:

TERMINOS

El tipo de vegetación forestal por afectar corresponde a Matorral sarcocaulé y el cambio de uso de suelo que se autoriza, se desarrollará en la superficie que se encuentra delimitada por las coordenadas UTM siguientes:

POLIGONO: Polígono General





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/07/16

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	635437.154	2552747.816
2	635433.066	2552762.689
3	635419.545	2552772.053
4	635414.163	2552776.647
5	635409.687	2552782.105
6	635406.184	2552788.262
7	635403.822	2552794.93
8	635402.655	2552801.906
9	635402.717	2552808.98
10	635404.008	2552815.935
11	635408.003	2552821.517
12	635409.364	2552825.886
13	635413.432	2552829.605
14	635417.06	2552832.005
15	635446.644	2552834.837
16	635543.528	2552857.922
17	635545.253	2552858.177
18	635546.995	2552858.129
19	635548.703	2552857.778
20	635550.323	2552857.137
21	635551.808	2552856.223
22	635553.112	2552855.096
23	635554.194	2552853.7
24	635555.023	2552852.167
25	635556.574	2552850.513
26	635555.808	2552849.067
27	635559.765	2552803.851
28	635537.616	2552820.719
29	635530.938	2552782.926
30	635551.177	2552777.816
31	635514.593	2552767.897
32	635498.922	2552786.217
33	635492.278	2552784.382
34	635467.31	2552778.389
35	635467.996	2552795.665
36	635461.816	2552797.127
37	635461.559	2552797.652
38	635461.233	2552797.925
39	635460.846	2552798.236
40	635460.411	2552798.474
41	635459.942	2552798.634
42	635459.452	2552798.71
43	635458.956	2552798.699
44	635458.469	2552798.603
45	635458.007	2552799.423
46	635457.583	2552798.166
47	635457.21	2552797.839
48	635456.899	2552797.453
49	635456.66	2552797.018
50	635456.5	2552796.549





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/07/16

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
51	635456.428	2552796.058
52	635456.435	2552795.563
53	635456.532	2552795.076
54	635439.862	2552790.55
55	635443.31	2552772.022
56	635440.451	2552772.315
57	635445.608	2552760.53
58	635437.154	2552747.816

- ii. Los volúmenes de las materias primas forestales a remover por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y el Código de Identificación para acreditar la legal procedencia de dichas materias primas forestales son los siguientes:

PREDIO AFECTADO: Lote número 06 Manzana 29 del predio Animas Bajas, San José del Cabo, B.C.S.

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-03-008-L08-001/16

ESPECIE	N° DE INDIVIDUOS	UNIDAD DE MEDIDA
Pachocereus pringlei	60	Ejemplares
Bursera microphylla	160	Ejemplares

- iii. La vegetación forestal presente fuera de la superficie en la que se autoriza el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no podrá ser afectada por los trabajos y obras relacionadas con el cambio de uso de suelo, aún y cuando ésta se encuentre dentro de los predios donde se autoriza la superficie a remover en el presente Resolutivo, en caso de ser necesaria su afectación, se deberá contar con la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la superficie correspondiente.
- iv. Previo al inicio de las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales el promovente deberá de implementar las actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre y, en su caso, el rescate y reubicación de los individuos presentes. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XX de este Resolutivo. Previo al inicio de las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales el promovente deberá de implementar las actividades de ahuyentar la fauna silvestre y, en su caso, el rescate y reubicación de los individuos presentes. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirá en los informes periódicos.

Deberá monitorear el matorral sarcocaulle durante dos estaciones (secas y lluvias), y presentar a esta Delegación Federal un informe de las plantas que no son evidentes en una temporada y si sean muy evidentes en otra; además deberá reportar las diferencias en la fenología de flora para su correcta identificación y función en el bioma.

- v. El titular de la presente resolución deberá de implementar todas las acciones necesarias para evitar la cacería, captura, comercialización y tráfico de las especies de fauna silvestre, así como la colecta, comercialización y tráfico de las especies de flora silvestre que se encuentren en el área del proyecto y en las áreas adyacentes al mismo, solo se podrá realizar la colecta de especies de flora y captura de especies de fauna silvestre con el propósito de rescate y reubicación, siendo el promovente el único responsable. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XX de este Resolutivo.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/07/16

- VI. Para el debido cumplimiento de lo establecido en el párrafo cuarto del artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 123 Bis de su Reglamento, se adjunta como parte integral de la presente resolución, un programa de rescate y reubicación de especies de la vegetación forestal que serán afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, el cual deberá realizarse previa a las labores de la remoción de la vegetación y despalle, preferentemente en áreas vecinas o cercanas donde se realizarán los trabajos de cambio de uso de suelo, así como las acciones que aseguren al menos un 80 % de supervivencia de las referidas especies, en los periodos de ejecución y de mantenimiento que en dicho programa se establece. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XX de este resolutivo.
- VII. Previo al inicio de las actividades de desmonte del área de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, deberá implementar el programa de rescate y reubicación de las especies de flora, propuesto en el estudio técnico justificativo, así mismo, en caso de localizarse en los predios forestales requeridos, especies con categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010, estas deberán ser rescatadas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XX de este resolutivo.
- VIII. La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. La remoción de la vegetación deberá realizarse de forma gradual, para evitar largos periodos del suelo descubierto que propician erosión. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XX de este resolutivo. El cambio de uso del suelo del terreno forestal se deberá llevar a cabo a través de medios mecánicos y manuales, quedando prohibido la utilización de sustancias químicas y del fuego para tal fin. Los resultados de este término deberán ser reportados en el informe semestral y de finiquito indicados en el presente resolutivo.
- IX. Se prohíbe el uso de especies exóticas e invasoras al lugar para utilizarse en la superficie destinada a reforestar. Una vez que implemente el Programa de Rescate deberá presentar un reporte del monitoreo de los ejemplares trasplantados, informando sobre tasas de supervivencia, ejemplares que haya sido sustituir por no haberse podido establecer y desarrollar adecuadamente, así como, la ubicación espacial de dicha superficie (en mapa y coordenadas UTM). También deberá indicar la temporada de plantación, el tiempo de seguimiento para su adaptación y crecimiento, incluyendo una memoria fotográfica.
- X. Se deberá establecer un programa de monitoreo antes, durante y posterior al programa de dispersión de fauna, el cual deberá presentar y describir las características de los sitios de reubicación de fauna, así como el seguimiento correspondiente, evitando en lo posible alterar los ciclos biológicos de cada grupo de vertebrados, realizando los trabajos del proyecto antes o después de sus épocas reproductivas o de anidación según el caso, además se deberá rescatar a las especies que por hábitos foso-sensoriales o de lento desplazamiento no pudieran haber salido del sitio de obras; finalmente se deberá destruir madrigueras para evitar que sean utilizados por otros ejemplares.
- XI. Se deberá mantener el menos tiempo posible ejemplares en "cautiverio", realizando su liberación al hábitat natural de manera inmediata, previa evaluación del hábitat del sitio de destino; de encontrar ejemplares mal heridos estos deberán ser entregados a las Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Baja California Sur.
- XII. Se garantizará un trato digno y respetuoso a los ejemplares de vida silvestre.
- XIII. Deberá implementar acciones orientadas a la retención de suelos mediante la construcción de terrazas, presas de ramas, piedras, gaviones o morillos, geocostales, tinas ciegas o cualquier





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/07/16

otra que permita retener el suelo (sobre todo en las zonas de erosión hídrica y eólica), siempre combinando esas técnicas con prácticas vegetativas, donde podrán reutilizar el material de desecho del despalle, desmonte y el suelo que se ha removido a fin de propiciar condiciones para el establecimiento de cobertura vegetal nativa que estabilice el lecho, reteniendo humedad e impida el crecimiento de cárcavas y permitan el flujo normal de escurrimientos superficiales de agua.

- xiv. El derribo del arbolado se llevará a cabo usando la técnica direccional, a efecto de que el arbolado caiga hacia el lado del área sujeta a cambio de uso de suelo y no perturbe la vegetación existente y el renuevo de las zonas aledañas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XX de este Resolutivo.
- xv. El material que resulte del desmonte y que no sea aprovechado, deberá ser triturado y utilizado para cubrir y propiciar la revegetación, con el fin de facilitar el establecimiento y crecimiento de la vegetación natural, para proteger el suelo de la acción del viento y lluvias, evitando la erosión, deberán depositarse en un área próxima al área de trabajo en zonas sin vegetación forestal dentro del derecho de vía. Las acciones relativas a este Término deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XX de este resolutivo.
- xvi. Con la finalidad de evitar la contaminación del suelo y agua, se deberán instalar sanitarios portátiles para el personal que laborará en el sitio del proyecto, así mismo los residuos generados deberán de ser tratados conforme a las disposiciones locales. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XX de este Resolutivo.
- xvii. Se deberá dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales consideradas en el estudio técnico justificativo, las Normas Oficiales Mexicanas y Ordenamientos Técnico-Jurídicos aplicables, así como lo que indiquen otras instancias en el ámbito de sus respectivas competencias. Los resultados de estas acciones deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XX de este Resolutivo.
- xviii. En caso de que se requiera aprovechar y trasladar las materias primas forestales, el titular de la presente autorización deberá tramitar ante esta Delegación Federal la documentación correspondiente.
- xix. Una vez iniciadas las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y dentro de un plazo máximo de **10 días hábiles** siguientes a que se den inicio los trabajos de remoción de la vegetación, se deberá notificar por escrito a esta Delegación Federal, quién será el responsable técnico encargado de dirigir la ejecución del cambio de uso de suelo autorizado, el cual deberá establecer una bitácora de actividades, misma que formará parte de los informes a los que se refiere el Término XX de este resolutivo, en caso de que existan cambios sobre esta responsabilidad durante el desarrollo del proyecto, se deberá informar oportunamente a esta Unidad Administrativa.
- xx. Se deberá presentar a esta Delegación Federal con copia a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) del estado, informes **semestrales** y uno de finiquito al término de las actividades que hayan implicado el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, éste deberá incluir los resultados del cumplimiento de los Términos que deben reportarse, así como de la aplicación de las medidas de prevención y mitigación contempladas en el estudio técnico justificativo.
- xxi. Se deberá comunicar por escrito a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al

[Firma manuscrita]



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/07/16

Ambiente (PROFEPA) en el estado de Baja California Sur con copia a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, la fecha de inicio y término de los trabajos relacionados con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales autorizado, dentro de los 10 días hábiles siguientes a que esto ocurra.

- XXII. El plazo para realizar la remoción de la vegetación forestal derivada de la presente autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales será de 2 Año(s), a partir de la recepción de la misma, el cual podrá ser ampliado, siempre y cuando se solicite a esta Delegación Federal, antes de su vencimiento, y se haya dado cumplimiento a las acciones e informes correspondientes que se señalan en el presente resolutivo, así como la justificación del retraso en la ejecución de los trabajos relacionados con la remoción de la vegetación forestal de tal modo que se motive la ampliación del plazo solicitado.
- XXIII. El plazo para garantizar el cumplimiento y la efectividad de los compromisos derivados de las medidas de mitigación por la afectación del suelo, el agua, la flora y la fauna será de 2 años, en donde se contempla el Programa de Rescate y Reubicación de flora del proyecto.
- XXIV. Se procede a inscribir dicha autorización de conformidad con el artículo 40, fracción XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Registro Forestal Nacional.

SEGUNDO. Con fundamento en el artículo 16 fracciones VII y IX de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace de su conocimiento:

- I. Flora Instments, S.A. de C.V., será el único responsable ante la PROFEPA en el estado de Baja California Sur, de cualquier ilícito en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en que incurran.
- II. Flora Instments, S.A. de C.V., será el único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos, atribuibles a la construcción y operación del proyecto que no hayan sido considerados o previstos en el estudio técnico justificativo y en la presente autorización.
- III. La Delegación de la PROFEPA en el estado de Baja California Sur, podrá realizar en cualquier momento las acciones que considere pertinentes para verificar que sólo se afecte la superficie forestal autorizada, así como llevar a cabo una evaluación al término del proyecto para verificar el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio técnico justificativo y de los términos indicados en la presente autorización.
- IV. Flora Instments, S.A. de C.V., es el único titular de los derechos y obligaciones de la presente autorización, por lo que queda bajo su estricta responsabilidad la ejecución del proyecto y la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal implementación y operación del mismo, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y a otras autoridades federales, estatales y municipales.
- V. En caso de transferir los derechos y obligaciones derivados de la misma, se deberá dar aviso a esta Delegación Federal, en los términos y para los efectos que establece el artículo 17 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, adjuntando al mismo el documento en el que conste el consentimiento expreso del adquirente para recibir la titularidad de la autorización y responsabilizarse del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la misma, así como los documentos legales que acrediten el derecho sobre los terrenos donde se efectuará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de quien pretenda ser el nuevo titular.





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT.02.02.0600/16

BITÁCORA: 03/DS-0002/07/16

- vi. Esta autorización no exenta al titular de obtener aquellas que al respecto puedan emitir otras dependencias federales, estatales o municipales en el ámbito de sus respectivas competencias.

TERCERO.- Notifíquese personalmente a José Eduardo Frias Garces, en su carácter de Representante Legal de Flora Investments, S.A. de C.V., la presente resolución del proyecto denominado **HILLSIDE**, con ubicación en el o los municipio(s) de Los Cabos en el estado de Baja California Sur, por alguno de los medios legales previstos en el artículo 35 y demás correlativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

EL DELEGADO FEDERAL

DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG

DELEGACIÓN FEDERAL
SEMARNAT



ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA SUR

"Las copias de conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica"

C.c.e.p. Lic. Gabriel García Méndez.- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- México, D.F.
Lic. Augusto Mirafuentes Espinoza.- Director General de Gestión Forestal y Suelos.- México, D.F.. Atención.
Dr. Rodrigo Guerrero Rivas.- Secretario de Desarrollo Económico Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de B.C.S.
Arq. Rodrigo de Los Ríos Luna.- Subsecretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de B. C. S.- Ciudad.
Ing. Saúl Collin Ortiz.- Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el estado de Baja California Sur.- Ciudad.
Arq. Francisco Javier García Guerrero.- Subplante legal de la Gerencia Estatal de la CONAFOR en B.C.S. Ciudad.
Attevo.

C/431

255.712.19.22-16

LICP/INCM/Usht